



ESTADO DE GOIÁS  
Município De Uruaçu  
Tel.: (62)3357-4100 / 3357-4143  
CNPJ 01.219.807/0001-82



## DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA – DFD

### INTRODUÇÃO

De acordo com o inciso I do art. 7º da Instrução Normativa nº 09/2023 do Tribunal de Contas dos Municípios do Estado de Goiás, o Documento de Formalização de Demanda (DFD) é o documento elaborado pelo chefe do órgão interessado, cujo objeto a ser contratado deve ser compatível com o plano de contratações anual de que trata o inciso VII do art. 12 da LLC, quando existir, e com as leis orçamentárias.

Adicionalmente, o inciso I do art. 7º da Instrução Normativa nº 09/2023 do TCM/GO, especifica as informações mínimas que deve conter o DFD, as quais serão detalhadas nos tópicos a seguir.

### PREENCHIMENTO PELA ÁREA REQUISITANTE

#### 1- OBJETO

Locação de um imóvel situado à Av. Transbrasiliana, nº 123-A2, Qd. 45, Setor NW, Uruaçu – Goiás, destinados as instalações dos arquivos do Departamento do Controle Interno do Município de Uruaçu, visto que o imóvel atende as necessidades solicitadas, por sua localização e sua estrutura física, além de estar em boas condições de uso, com fulcro no Art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021.

#### 2- SERVIÇOS

| Item        | Descrição                                                                                                                                                                                           | Unid. | Quant. | P. Unit.   | P. Total   |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|------------|------------|
| 01          | Locação de um imóvel situado à Av. Transbrasiliana, nº 123-A2, Qd. 45, Setor NW, Uruaçu – Goiás, destinados as instalações dos arquivos do Departamento do Controle Interno do Município de Uruaçu. | MÊS   | 12     | 10.000,00  | 120.000,00 |
| VALOR TOTAL |                                                                                                                                                                                                     |       |        | 120.000,00 |            |

#### 3- JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

##### 3.1. Justificativa da necessidade da contratação

Ao desempenhar as atividades públicas a municipalidade deve concorrer para garantir o acesso universal e igualitário ao funcionamento dos arquivos do Controle Interno do Município de Uruaçu, nos termos presentes no artigo 30 da CF/88 c/c artigo 196 e seguintes da mesma carta.

A organização e o armazenamento adequado dos arquivos em um imóvel específico contribuem para a transparência na gestão pública. Com a locação desse espaço, os documentos estarão



ESTADO DE GOIÁS  
Município De Uruaçu  
Tel.: (62)3357-4100 / 3357-4143  
CNPJ 01.219.807/0001-82



mais facilmente acessíveis para consultas internas e externas, fortalecendo o compromisso da administração pública com a transparência, a accountability e o acesso à informação.

Diante disso, fora solicitado a locação de um imóvel para instalação dos arquivos do Controle Interno do Município de Uruaçu.

Pontua-se ainda que a locação de um imóvel para instalação dos arquivos do Controle Interno do Município de Uruaçu tem como escopo, atender a Lei Federal nº 12.764 de 27 de dezembro de 2012 e a Lei Estadual nº 19.075 de 27 de outubro de 2015.

Portanto, considerando a locação de um imóvel para instalação dos arquivos do Controle Interno do Município de Uruaçu, para que os serviços públicos tenham uma continuidade significativa e por não possuir espaço próprio para as instalações do mesmo, fica justificada a necessidade da locação do imóvel.

### **3.2. Indicação de vinculação ou dependência com o objeto de outro documento de formalização de demanda.**

Não há indicação de vinculação ou dependência com o objeto de outro documento de formalização de demanda.

## **4- INFORMAÇÕES GERAIS**

### **4.1- Data prevista para conclusão do processo (finalização da licitação)**

A data pretendida para a conclusão do processo é dia 05 de fevereiro de 2025.

### **4.2- Grau de prioridade da contratação**

Alta prioridade

### **4.3- Justificativa de prioridade**

A prioridade é alta, pois, este foi o único imóvel capaz de atender as necessidades dos arquivos do Controle Interno do Município de Uruaçu, contendo conjunto de salas, em área urbana de 201,00 m², tendo ainda localização estratégica próxima ao centro, para melhor atender as necessidades do Controle Interno do Município de Uruaçu.

### **4.4- Prazo de vigência da contratação**

O prazo de vigência da contratação será de 12 (doze) meses.

### **4.5- Local, data e horário da Entrega/Execução**

O prazo de entrega do imóvel é no momento da assinatura do contrato;  
O imóvel está localizado na Av. Transbrasiliana, nº 123-A2, Qd. 45, Setor NW, Uruaçu – Goiás;  
O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela



ESTADO DE GOIÁS  
Município De Uruaçu  
Tel.: (62)3357-4100 / 3357-4143  
CNPJ 01.219.807/0001-82



segurança do serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

#### **5- IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA REQUISITANTE E RESPONSÁVEIS**

**Área Requirante (Unidade/Setor/Depto):** *Secretaria Municipal de Finanças e Administração*

**Responsável pela demanda:**

**Nome:** *IRACI JOSÉ DOS SANTOS*

**Matrícula Funcional:**

**Cargo/Função:** *Secretária Municipal de Finanças e Administração.*

*Gabinete da Secretária de Finanças e Administração da Prefeitura Municipal de Finanças e Administração de Uruaçu, Estado de Goiás, aos 31 dias do mês de janeiro do ano de 2025.*

**IRACI JOSÉ DOS SANTOS**  
*Secretária Municipal de Finanças e Administração*



**ESTADO DE GOIÁS**  
**Município De Uruaçu**  
Tel.: (62)3357-4100 / 3357-4143  
CNPJ 01.219.807/0001-82



## **TERMO DE REFERÊNCIA**

### **1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO**

1.1. *Locação de um situado à Av. Transbrasiliana, nº 123-A2, Qd. 45, Setor NW, Uruaçu – Goiás, destinados as instalações dos arquivos do Controle Interno do Município de Uruaçu.*

| <b>Item</b>        | <b>Descrição</b>                                                                                                                                                                                    | <b>Unid.</b> | <b>Quant.</b> | <b>P. Unit.</b>   | <b>P. Total</b> |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|-------------------|-----------------|
| 1                  | Locação de um imóvel situado à Av. Transbrasiliana, nº 123-A2, Qd. 45, Setor NW, Uruaçu – Goiás, destinados as instalações dos arquivos do Departamento do Controle Interno do Município de Uruaçu. | MÊS          | 12            | 10.000,00         | 120.000,00      |
| <b>VALOR TOTAL</b> |                                                                                                                                                                                                     |              |               | <b>120.000,00</b> |                 |

1.2. *O objeto desta contratação não se enquadra como sendo de bem de luxo.*

1.3. *O contrato vigorará a partir da data da assinatura até o dia 16 de janeiro de 2026, contados da data da assinatura do Contrato, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021.*

1.4. *O fornecimento dos serviços de locação é enquadrado como continuado tendo em vista o tempo da locação e da necessidade e localização do imóvel.*

1.5. *O custo estimado total da contratação é de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), conforme custos unitários apostos na tabela acima, o qual poderá variar, para mais ou para menos, conforme quantitativo dos serviços executados, mediante termo aditivo, conforme o caso.*

1.6. *Fundamentação Legal: conforme o art. 74, inciso V, da Lei 14.133/21, é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial, dentro outros casos, na “locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.*

### **2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

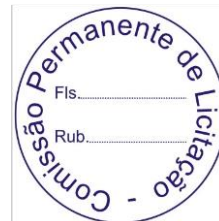
2.1. *Ao desempenhar as atividades públicas a municipalidade deve concorrer para garantir o acesso universal e igualitário às ações de saúde à sua população, nos termos presentes no artigo 30 da CF/88 c/c artigo 196 e seguintes da mesma carta.*

2.2. *Diante disso, fora solicitado a locação de um imóvel para instalação dos arquivos do Controle Interno do Município de Uruaçu.*

2.3. *A aludida solicitação se justifica, devido para instalação dos arquivos do Controle Interno do Município de Uruaçu. E ainda, se faz necessária, para que os serviços públicos tenham uma continuidade significativa e por não possuir espaço próprio que atenda às necessidades para a instalação dos arquivos do Controle Interno do Município de Uruaçu.*



**ESTADO DE GOIÁS**  
**Município De Uruaçu**  
Tel.: (62)3357-4100 / 3357-4143  
CNPJ 01.219.807/0001-82



2.4. Pontua-se ainda que a referida locação para instalação do arquivo do Controle Interno da Prefeitura Municipal de Uruaçu tem como escopo, atender a Lei Federal nº 12.764 de 27 de dezembro de 2012 e a Lei Estadual nº 19.075 de 27 de outubro de 2015.

2.5 Após diversas buscas para atender à solicitação, foi localizado a existência de imóvel disponível para locação que atenda as exigências para instalação dos arquivos do Controle Interno do Município de Uruaçu, situado na Av. Transbrasiliana, nº 123-A2, Qd. 45, Setor NW, Uruaçu – Goiás.

2.6. Justifica-se a escolha do imóvel citado acima por possuir salas amplas em terreno com área de 201,00m², principalmente, por dispor de repartições adequadas capaz de atender as necessidades do Controle Interno do Município de Uruaçu;

2.7. É imperioso considerar que o imóvel se encontra em perfeitas condições de uso, é adequado à utilização a que se destina e possui fácil acesso para prestação das atividades do Controle Interno do Município de Uruaçu. Além disso, foi constatado, a partir da avaliação prévia, elaborado pela comissão de avaliações e engenharia da Prefeitura Municipal de Uruaçu, com respaldo técnico da ABNT NBR 14653, que o valor cobrado está de acordo com o praticado no mercado.

2.8. Necessário considerar ainda que o imóvel escolhido, registrado nos termos do R-03-7.686, às fls. 01/vº, do livro nº 2, no Cartório de Registro de imóveis da Comarca de Uruaçu, está livre, desimpedido e em nome do Sr. JEOVAN ALVES FEITOSA, inscrito no CPF/MF sob o nº 323.725.071-68.

2.9. Portanto, com amparo do laudo de avaliação do imóvel, da certidão de registro geral de imóveis, da compatibilidade do preço (aluguel) com valores de mercado, e conforme certidão de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis da Administração Pública que atendam ao objeto, faz surgir a inviabilidade de competição, conforme o art.74, inciso V, § 5º, da Lei 14.133/2021.

2.10. Desta forma, no caso em questão, a escolha para a locação de imóvel, com área de 201,00m², para instalação dos arquivos do Controle Interno do Município de Uruaçu, recaiu sobre o Sr. JEOVAN ALVES FEITOSA por ser o detentor do imóvel.

2.11. Pontua-se ainda que por se tratar de locação e adequação de espaço físico para atender as necessidades do Controle Interno do Municípios de Uruaçu, apontamos a existência das seguintes soluções existentes no mercado: locação de imóvel pronto para uso; aquisição de imóvel pronto para uso; aquisição de terreno e construção de imóvel; reforma de prédio próprio existente.

2.12. Após análise, entende-se que a aquisição de imóvel pronto ou de terreno para construção não são as mais viáveis pois se mostram alternativas mais onerosas, visto que conforme laudo de avaliação, o valor do aluguel é compatível com o preço praticado no mercado.

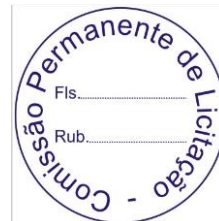
2.13. Além disso, a locação se mostra alternativa mais vantajosa para a administração publica pois o imóvel em questão dispõe de um conjunto de salas amplas em um terreno de 201,00m² com localização estratégica beneficiando a população da cidade de Uruaçu, Goiás.

2.14. Importante ressaltar ainda que a alternativa de reforma de prédio próprio existente é impraticável, tendo em vista que o município não dispõe de prédio próprio que atenda as necessidades, conforme certidão de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis da Administração Pública anexada.

2.15. Desse modo, a locação do imóvel representa não só a solução menos onerosa, como também de maior conveniência e eficiência dos serviços prestados pela instituição.



**ESTADO DE GOIÁS**  
**Município De Uruaçu**  
Tel.: (62)3357-4100 / 3357-4143  
CNPJ 01.219.807/0001-82



### 3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO

3.1. O Imóvel a ser locado já é adequado para a instalação dos arquivos do Controle Interno do Município de Uruaçu, ou seja, possui instalações de hidrossanitários de acordo com o previsto na legislação, ausência de trincas que venha comprometer a segurança da estrutura, as janelas e portas estão em funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras.

3.2. Conforme laudo de avaliação o referido imóvel possui padrão, localização, acabamento, condições de habitabilidade, conservação, instalações elétricas, hidráulicas, pintura, telhado, piso.

### 4. VIGÊNCIA

4.1. A locação terá vigência de 12 (doze) meses, contados a partir da assinatura do contrato;

4.2. O prazo de vigência poderá ser prorrogado, enquanto houver interesse por parte da administração, em consenso entre as partes e mediante termo aditivo, que deverá ser realizado dentro da vigência contratual;

4.3. Antes de formalizar ou prorrogar o prazo de vigência do contrato, a Administração deverá verificar a regularidade fiscal do LOCADOR, a inexistência de sanções vigentes impeditivas para licitar ou contratar com a Administração Pública, emitir as certidões negativas de inidoneidade, de impedimento e de débitos trabalhistas e juntá-las ao respectivo processo;

4.4. Caso não tenha interesse na prorrogação, o locador deverá enviar comunicação escrita ao Locatário, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data do término da vigência do contrato.

4.5. O contrato poderá ser rescindido a qualquer tempo por interesse da Administração, conforme art. 138 da Lei 14.133/21.

### 5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

#### 5.1. Subcontratação

5.1.1. Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

#### 5.1.2. Garantia da contratação

5.1.3. Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, pelas razões constantes do Estudo Técnico Preliminar.

#### 5.2. Vistoria

5.2.1. A vistoria será realizada no ato da entrega das chaves do imóvel.

### 5.3. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

#### 5.3.1. Condições de execução

5.3.1.1. O prazo de entrega do imóvel é no momento da assinatura do contrato;

5.3.1.2. O imóvel está localizado na Av. Transbrasiliana, Lt. 123-A, Qd. 45, Setor NW, Uruaçu, Goiás;

5.3.1.3. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.



**ESTADO DE GOIÁS**  
**Município De Uruaçu**  
Tel.: (62)3357-4100 / 3357-4143  
**CNPJ 01.219.807/0001-82**



5.3.1.4. Por meio desta contratação pretende-se resguardar o direito de quem frequenta o interior da unidade, visto que a isso se destina: locação de imóvel para o funcionamento do 8º Comando Regional Bombeiro Militar.

5.3.1.5. A locação do referido imóvel tem como objetivo ainda, atender integralmente às demandas da Secretaria Municipal de Finanças e Administração em especial ao Controle Interno da Prefeitura Municipal de Uruaçu e proporcionar um ambiente com estrutura adequada aos servidores e comunidade.

5.3.1.6. O locador deverá entregar ao Locatário o imóvel alugado, com suas pertencas, em estado de servir ao uso a que se destina e a mantê-la nesse estado, pelo tempo do contrato, reparando todo e qualquer dano ou deterioração das estruturas físicas do imóvel, bem como responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

5.3.1.7. Em caso de não cumprimento, o Locatário poderá, após Notificação Extrajudicial, efetuar a redução proporcional do aluguel para suprir os gastos decorrentes da execução dos reparos necessários mediante contraprestação das notas fiscais ou recibos dos referidos serviços;

5.3.1.8. Ao locatário é facultada a realização de obras de ampliação e adaptação que julgar necessárias para atender à finalidade pública, sempre com o consentimento por escrito do Locador;

5.3.1.9. O locador fica obrigado a custear e/ou ressarcir as obras comprovadamente úteis ou necessárias à conservação e manutenção do imóvel, conforme disposto no art. 578 da Lei Federal nº 10.406/2002 bem como no art. 35 da Lei Federal nº 8.245/1991;

5.3.1.10. O termo de recebimento do imóvel será lavrado pelo(a) fiscal do contrato, no ato do recebimento das chaves;

5.3.1.11. Comporá o Termo de Recebimento do Imóvel o relatório técnico elaborado por servidor ou engenheiro capacitado, detalhando as condições do imóvel que será recebido, devendo conter fotografias, bem como ser conclusivo quanto a aprovação das instalações a serem ocupadas;

5.3.1.12. O termo de devolução do imóvel será lavrado pelo(a) Fiscal do Contrato quando da desocupação do imóvel ao final do contrato, devendo ser assinado pelo locador, momento em que será dada a quitação de todas as obrigações advindas do contrato.

## **6.1. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO**

6.1.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

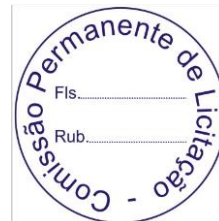
6.1.2. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

6.1.3. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

6.1.4. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterà informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar



**ESTADO DE GOIÁS**  
**Município De Uruaçu**  
Tel.: (62)3357-4100 / 3357-4143  
CNPJ 01.219.807/0001-82



de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

## 6.2. Fiscalização

6.2.1. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

## 6.3. Fiscalização Administrativa

6.3.1. O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.

6.3.2. A fiscalização não exclui e nem diminui a completa responsabilidade do locador por qualquer inobservância ou omissão à legislação vigente e às cláusulas contratuais.

6.3.3. Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência.

## 6.4. Gestor do Contrato

6.4.1. O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração.

6.4.2. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.

6.4.3. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotar os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.

6.4.4. O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado.

6.4.5. O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.

6.4.6. O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.



**ESTADO DE GOIÁS**  
**Município De Uruaçu**  
Tel.: (62)3357-4100 / 3357-4143  
CNPJ 01.219.807/0001-82



## **7. DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR.**

### **7.1. O LOCADOR obriga-se a:**

- 7.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;
- 7.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;
- 7.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 7.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 7.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 7.1.6. Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;
- 7.1.7. Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc;
- 7.1.8. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;  
Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel, ante o disposto no art. 8º, §3º, do Decreto-Lei nº 195/67;
- 7.1.9. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 7.1.10. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, se houver, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:
  - a. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
  - b. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
  - c. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
  - d. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
  - e. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
  - f. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
  - g. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;
- 7.1.11. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (ar-condicionado, combate a incêndio, hidráulico, elétrica e outros porventura existentes);
- 7.1.12. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;
- 7.1.13. Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;  
Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- 7.1.14. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, se for o caso;
- 7.1.15. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.



**ESTADO DE GOIÁS**  
**Município De Uruaçu**  
Tel.: (62)3357-4100 / 3357-4143  
**CNPJ 01.219.807/0001-82**



## **8. DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO.**

### **8.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:**

**8.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;**

**Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;**

**8.1.2. Realizar, junto com o LOCADOR a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar no Termo de Vistoria fornecido pelo LOCADOR os eventuais defeitos existentes;**

**8.1.3. Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;**

**8.1.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega. Alternativamente, poderá repassar ao Locador, desde que aceite por este, a importância correspondente ao orçamento elaborado pelo setor técnico da Administração, para fazer face aos reparos e reformas ali especificadas;**

**8.1.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;**

**8.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;**

**8.1.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;**

**8.1.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;**

**8.1.9. Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;**

**8.1.10. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;**

**8.1.11 Pagar as despesas ordinárias de condomínio, se existentes, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo:**

**a. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;**

**b. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;**

**c. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;**

**d. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;**

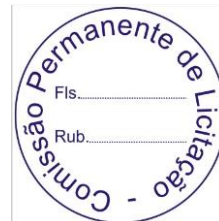
**e. manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;**

**f. manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;**

**g. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;**

**h. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;**

**i. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.**



**ESTADO DE GOIÁS**  
**Município De Uruaçu**  
**Tel.: (62)3357-4100 / 3357-4143**  
**CNPJ 01.219.807/0001-82**

---

- 8.1.12. *Pagar as despesas de telefone, energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto;*
- 8.1.13. *Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição (artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991);*
- 8.1.14. *Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se existentes.*

#### **9. BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

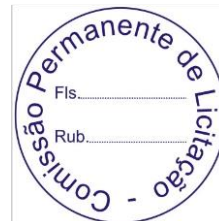
- 9.1. *As benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis;*
- 9.1.1. *As benfeitorias voluptuárias serão indenizáveis caso haja prévia concordância do LOCADOR;*
- 9.1.2. *Caso não haja concordância da indenização, poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.*
- 9.1.3. *O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.*
- 9.1.4. *Caso as modificações ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO venham a causar algum dano ao imóvel durante o período de locação, este dano deve ser sanado às expensas do LOCATÁRIO.*
- 9.1.5. *Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.*

#### **10. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO**

- 10.1. *O pagamento será efetuado até 10 (dez) dias após o mês de referência;*
- 10.1.2. *O objeto será medido de forma mensal através de relatório da fiscalização atestando a utilização do imóvel.*
- 10.1.3. *O pagamento será realizado a partir do atesto pelo fiscal do contrato.*
- 10.2. *Prazo de pagamento*
- 10.2.1. *O pagamento será efetuado no prazo máximo de até dez dias úteis, após o mês de referência.*
- 10.2.2. *No caso de atraso pelo Contratante, os valores devidos ao contratado serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice IGP-M de correção monetária.*
- 10.3. *Forma de pagamento*
- 10.3.1. *O pagamento será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.*
- 10.3.2. *Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.*
- 10.3.3. *Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.*



**ESTADO DE GOIÁS**  
**Município De Uruaçu**  
Tel.: (62)3357-4100 / 3357-4143  
CNPJ 01.219.807/0001-82



10.3.4. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

10.3.4. O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

## **11. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO E REGIME DE EXECUÇÃO**

### **11.1. Forma de seleção e critério de julgamento da proposta**

11.1.1. O contratado será selecionado por meio da realização de procedimento de inexigibilidade de licitação, com fundamento na hipótese do art. 74, inciso I, § 1º da Lei nº 14.133/2021, que culminará com o valor da locação.

### **11.2. Regime de execução**

11.2.1. O regime de execução do contrato será **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**.

### **11.3. Exigências de habilitação**

11.3.1. Previamente à celebração do contrato, a Administração verificará o eventual descumprimento das condições para contratação, especialmente quanto à existência de sanção que a impeça, mediante a consulta a cadastros informativos oficiais, tais como:

- a) Escritura pública de compra e venda do imóvel;
- b) Cédula de identidade (RG) e CPF do proprietário do imóvel ou documento equivalente que por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;

### **11.4. Habilitação fiscal, social e trabalhista**

- a) Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.
- b) Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;
- c) Prova de regularidade com a Fazenda Estadual ou Municipal do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre.

### **11.5. Habilitação técnica**

- a) Certidão negativa de débitos quanto ao IPTU;
- b) Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, atualizada até dois meses antes da



**ESTADO DE GOIÁS**  
**Município De Uruaçu**  
Tel.: (62)3357-4100 / 3357-4143  
**CNPJ 01.219.807/0001-82**



*assinatura do contrato;*

- c) Declaração anual de quitação de débitos de energia elétrica;*
- d) Declaração anual de quitação de débitos de água e esgoto;*
- e) Declaração de que o interessado tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da contratação;*
- f) Declaração que não emprega menor em cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal.*

## **12. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

12.1.1. O custo estimado total da contratação é de **R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais)**, conforme custos unitários apostos na tabela constante do Item 1 deste Termo de Referência.

## **13. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

13.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral do Município.

13.2. A contratação será atendida pela seguinte dotação: 04.121.0052.2.16.3.3.90.36 – Manutenção da Secretaria de Finanças e Administração.

**Gabinete da Secretária Municipal de Finanças e Administração de Uruaçu,**  
*Estado de Goiás, aos 31 dias do mês de janeiro do ano de 2025.*

---

**IRACI JOSÉ DOS SANTOS**

*Secretária Municipal de Finanças e Administração*



ESTADO DE GOIÁS  
Município De Uruaçu  
Tel.: (62)3357-4100 / 3357-4143  
CNPJ 01.219.807/0001-82



## MINUTA DE CONTRATO

**CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº \_\_\_\_/\_\_\_\_, DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE URUAÇU, E A \_\_\_\_\_, NOS TERMOS ABAIXO ADUZIDOS.**

**MUNICÍPIO DE URUAÇU**, Estado de Goiás, Pessoa Jurídica de Direito Público Interno, com sede na Av. Goiás, esquina com Rua Goiânia, s/n, Centro, Uruaçu, Estado de Goiás, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.219.807/0001-82, neste ato representado pelo Gestor do Poder Executivo o Sr. \_\_\_\_\_, brasileiro, casado, agente público, inscrito no CPF/MF sob o nº \_\_\_\_\_, portador da Cédula de Identidade nº \_\_\_\_\_, órgão expedidor \_\_\_\_/\_\_\_\_, residente e domiciliada na cidade de Uruaçu, Estado de Goiás, doravante denominado CONTRATANTE, e a \_\_\_\_\_, pessoa \_\_\_\_\_ de direito privado, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, inscrita no CPF/MF sob o nº \_\_\_\_\_, com sede \_\_\_\_\_, neste ato representado pelo Sr. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, inscrito no CPF/MF sob o nº \_\_\_\_\_, portador da Carteira de Identidade nº \_\_\_\_\_, expedida pela \_\_\_\_/\_\_\_\_, doravante denominada CONTRATADA, tendo em vista o que consta no Processo nº \_\_\_\_/\_\_\_\_ e em observância às disposições da [Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021](#), e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente da Inexigibilidade de Licitação nº \_\_\_\_/\_\_\_\_, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

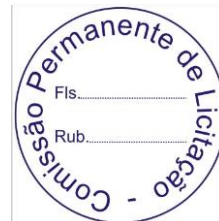
**FUNDAMENTO DO CONTRATO:** Este contrato decorre do Processo nº \_\_\_\_/\_\_\_\_, sendo autorizado por decisão de \_\_\_\_\_, proferida nos referidos autos, fundamentado em inexigibilidade de licitação, na forma do disposto no Artigo 74, V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e na Lei Federal nº 8.245/1991 e suas alterações posteriores, mediante as seguintes cláusulas e condições:

### CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. Locação de um imóvel situado à Av. Transbrasiliana, nº 123-A2, Qd. 45, Setor NW, Uruaçu – Goiás, destinados as instalações dos arquivos dos Departamento do Controle Interno do Município de Uruaçu, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.



ESTADO DE GOIÁS  
Município De Uruaçu  
Tel.: (62)3357-4100 / 3357-4143  
CNPJ 01.219.807/0001-82



| Item | Descrição                                                                                                                                                                                           | Unid. | Quant. | P. Unit. | P. Total |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|----------|----------|
| 01   | Locação de um imóvel situado à Av. Transbrasiliana, nº 123-A2, Qd. 45, Setor NW, Uruaçu – Goiás, destinados as instalações dos arquivos do Departamento do Controle Interno do Município de Uruaçu. | MÊS   | 12     |          |          |

1.2. O prazo de vigência da contratação é de \_\_ (\_\_) meses, contados de sua assinatura, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021.

1.3. Vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

- a) O Termo de Referência;
- b) A Autorização de Contratação Direta;
- c) A Proposta do contratado; e
- d) Eventuais anexos dos documentos supracitados.

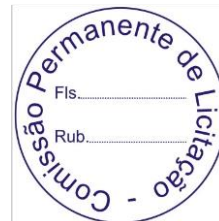
## CLÁUSULA SEGUNDA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR.

2.1. O **LOCADOR** obriga-se a:

- 2.1.1 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 2.1.2 Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 2.1.3 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 2.1.4 Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a **vistoria do imóvel** por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;
- 2.1.5 Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc;
- 2.1.6 Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;
- 2.1.7 Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel, ante o disposto no art. 8º, §3º, do Decreto-Lei n. 195/67;
- 2.1.8 Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;



**ESTADO DE GOIÁS**  
**Município De Uruaçu**  
**Tel.: (62)3357-4100 / 3357-4143**  
**CNPJ 01.219.807/0001-82**



2.1.9 Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, se houver, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:

**h.** obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

**i.** pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

**j.** obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

**k.** indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

**l.** instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

**m.** despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

**n.** constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

2.1.10 Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (ar-condicionado, combate a incêndio, hidráulico, elétrica e outros porventura existentes);

2.1.11 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;

2.1.12 Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;

2.1.13 Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

2.1.14 Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, se for o caso;

2.1.15 Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO.**

3.1 O LOCATÁRIO obriga-se a:

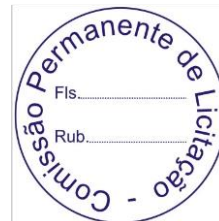
3.1.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;

3.1.2 Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

3.1.3 Realizar, junto com o LOCADOR a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar no Termo de Vistoria fornecido pelo LOCADOR os eventuais defeitos existentes;



**ESTADO DE GOIÁS**  
**Município De Uruaçu**  
Tel.: (62)3357-4100 / 3357-4143  
**CNPJ 01.219.807/0001-82**



3.1.4 Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;

3.1.5 Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal. Alternativamente, poderá repassar ao Locador, desde que aceito por este, a importância correspondente ao orçamento elaborado pelo setor técnico da Administração, para fazer face aos reparos e reformas ali especificadas;

3.1.6 Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

3.1.7 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

3.1.8 Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

3.1.9 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

3.1.10 Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

3.1.11 Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

3.1.12 Pagar as despesas ordinárias de condomínio, se existentes, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo:

**a.** salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

**b.** consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

**c.** limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

**d.** manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

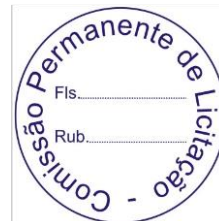
**e.** manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

**f.** manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

**g.** pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;



**ESTADO DE GOIÁS**  
**Município De Uruaçu**  
Tel.: (62)3357-4100 / 3357-4143  
CNPJ 01.219.807/0001-82



h. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

i. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

3.1.13 Pagar as despesas de telefone, energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto;

3.1.14 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição (artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991);

3.1.15 Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se existentes;

3.1.16 Pagar as despesas de IPTU que recaírem sobre o imóvel locado relativo ao período de vigência da locação.

#### **CLÁUSULA QUARTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

4.1 As **benfeitorias úteis**, desde que autorizadas, serão indenizáveis;

4.2 As **benfeitorias voluptuárias** serão indenizáveis caso haja prévia concordância do LOCADOR;

4.2.1 Caso não haja concordância da indenização, poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

4.3. O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.

4.4. Caso as modificações ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO venham a causar algum dano ao imóvel durante o período de locação, este dano deve ser sanado às expensas do LOCATÁRIO.

4.5. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

#### **CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO, PRORROGAÇÃO E RESTITUIÇÃO**

5.1 O prazo de vigência da contratação será de xxxxx meses, contados de sua assinatura, nos termos do art. 105 da Lei n. 14.133 de 2021 e do art. 3º da Lei n. 8.245/91.

5.2 O prazo de vigência poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes e mediante Termo Aditivo, nos termos do art. 107 da Lei n. 14.133 de 2021.



**ESTADO DE GOIÁS**  
**Município De Uruaçu**  
Tel.: (62)3357-4100 / 3357-4143  
**CNPJ 01.219.807/0001-82**



5.3 A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz os interesses estatais, da compatibilidade do valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura do termo aditivo.

5.4 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de **90 (noventa)** dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

## **CLÁUSULA SEXTA – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO**

6.1 O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o aluguel mensal no valor de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), perfazendo o valor global de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

6.2 O pagamento será efetuado no prazo máximo de até 10 (dez) dias após o mês de referência;

6.2.1 Os valores das faturas não quitadas na data de seus respectivos vencimentos, serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice IGP-M.

6.3 As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data da efetiva ocupação do imóvel.

6.4 O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa, pagando LOCADOR e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso o LOCATÁRIO a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

6.5 O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada no contrato.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – DO REAJUSTE**

7.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano contados da data de apresentação da proposta.

7.2. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do IGP-M, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da



**ESTADO DE GOIÁS**  
**Município De Uruaçu**  
Tel.: (62)3357-4100 / 3357-4143  
CNPJ 01.219.807/0001-82



data de apresentação da proposta, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

7.3. O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

## **CLÁUSULA OITAVA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.**

8.1 As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral do Município deste exercício, na seguinte dotação:

## **CLÁUSULA NONA – DA FISCALIZAÇÃO**

9.1 A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Administração, a ser nomeado mediante Portaria, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

9.1.1 A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade do LOCATÁRIO ou de seus agentes e prepostos.

9.1.2. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

9.1.3. A gestão e fiscalização do contrato seguirão as disposições da Lei n. 14.133/21 e os atos normativos regulamentares correspondentes.

9.1.4. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

9.1.5. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

## **CLÁUSULA DÉCIMA – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

10.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantidos o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal e nos moldes da Lei 14.133/2021, às penalidades de:



ESTADO DE GOIÁS  
Município De Uruaçu  
Tel.: (62)3357-4100 / 3357-4143  
CNPJ 01.219.807/0001-82



a. **Advertência** em razão do descumprimento, de pequena relevância, de obrigação legal ou infração à lei, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave ou inexecução parcial de obrigação contratual principal ou acessória de pequena relevância, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave;

b. **Multa:**

b.1. Moratória de 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30 (trinta) dias;

b.2. Compensatória: entre 20% (vinte por cento) até 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução parcial ou total do objeto;

b.2.2. considera-se inexecução total do contrato o atraso superior a 30 (trinta) dias no cumprimento do prazo estabelecido no contrato ou entre as partes;

b.2.3. A multa poderá ser descontada de pagamento eventualmente devido pela contratante decorrente de outros contratos firmados com a administração pública municipal.

b.2.4. A aplicação de multa moratória não impedirá que a administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato cumulada de outras sanções previstas na Lei federal nº 14.133, de 2021

c. **Impedimento de licitar e contratar**, pelo prazo de até três anos, a ser aplicada quando não se justificar a imposição de outra mais grave, àquele que:

I. Der causa à inexecução parcial do contrato, que supere a gravidade daquela prevista no inciso I do art. 155 da Lei federal nº 14.133/21, ou que cause grave dano à administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

II. Der causa à inexecução total do contrato;

III. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

IV. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado.

d. **Declaração de inidoneidade** para licitar ou contratar com a Administração Pública, no caso de:

I. o LOCADOR apresentar declaração ou documentação falsa para a celebração do contrato ou em sua execução;

II. o LOCADOR fraudar a ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

III. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

IV. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do contrato;

V. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal n. 12.846/2013



**ESTADO DE GOIÁS**  
**Município De Uruaçu**  
Tel.: (62)3357-4100 / 3357-4143  
CNPJ 01.219.807/0001-82



10.1.1. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

10.1.2. Na aplicação das sanções serão considerados:

I- a natureza e a gravidade da infração cometida;

II- as peculiaridades do caso concreto;

III- as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

IV- os danos que dela provierem para a Administração Pública;

10.2 A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021.

10.3. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.

10.4. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO**

11.1. Este contrato poderá ser alterado, mediante Termo Aditivo, para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina e para os casos previstos neste instrumento, sendo assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste.

11.1.1. O prazo para resposta a pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro é de 15 (quinze) dias úteis, contados do protocolo.

11.2. Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa do LOCATÁRIO e o imóvel ainda servir para o fim a que se disponha, a este caberá pedir redução proporcional do valor da locação;

11.3. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal n. 8.245/1991)

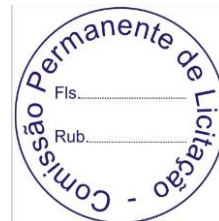
### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL**

12.1 O LOCATÁRIO, no seu lícito interesse, poderá extinguir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

12.1.1 A extinção por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao LOCATÁRIO, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.



**ESTADO DE GOIÁS**  
**Município De Uruaçu**  
Tel.: (62)3357-4100 / 3357-4143  
CNPJ 01.219.807/0001-82



12.2 Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

12.3 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior etc., o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

12.4 Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

12.5 O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

12.5.1 Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

12.5.2 Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

12.5.3 Indenizações e multas.

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA PUBLICAÇÃO**

13.1 - Caberá ao LOCATÁRIO providenciar, por sua conta, a publicação resumida do Contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), que é condição indispensável para a sua eficácia, conforme preceitua o art. 94 da Lei 14.133/2021.

### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

14.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pelo LOCATÁRIO, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais atos normativos correlatos, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

14.2 Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991, ficando desde já autorizada a averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente.

### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO FORO**

16.1 Fica eleito o foro do Município de Uruaçu-GO, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha se tornar, para dirimir quaisquer questões que possam advir do presente Contrato.

E assim, por estarem assim justas e acordadas, após lido e achado conforme, as partes assinam o presente instrumento, em 03 (três) vias de igual teor e forma para um só efeito legal, na presença das testemunhas abaixo nominadas.



**ESTADO DE GOIÁS**  
**Município De Uruaçu**  
Tel.: (62)3357-4100 / 3357-4143  
CNPJ 01.219.807/0001-82

---



Gabinete do Gestor do Poder Executivo da Prefeitura Municipal  
de Uruaçu, Estado de Goiás, aos \_\_\_\_ dias do mês de \_\_\_\_\_ do ano  
de 2025.

\_\_\_\_\_  
Gestor do Poder Executivo  
CONTRATANTE

\_\_\_\_\_  
CPF Nº \_\_\_\_\_  
LOCADOR

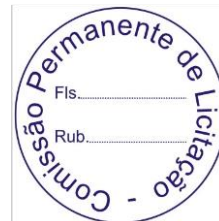
Testemunhas:

1ª \_\_\_\_\_  
CPF: \_\_\_\_\_

2ª \_\_\_\_\_  
CPF: \_\_\_\_\_



ESTADO DE GOIÁS  
Município De Uruaçu  
Tel.: (62)3357-4100 / 3357-4143  
CNPJ 01.219.807/0001-82



**CONTRATO Nº 022/2025.**  
**INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 016/2025.**  
**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 01486/2025.**

**CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 016/2025, DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE URUAÇU E A PESSOA FÍSICA O SR JEOVAN ALVES FEITOSA, NOS TERMOS ABAIXO ADUZIDOS.**

**MUNICÍPIO DE URUAÇU**, Estado de Goiás, Pessoa Jurídica de Direito Público Interno, com sede na Av. Goiás, esquina com Rua Goiânia, s/n, Centro, Uruaçu, Estado de Goiás, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.219.807/0001-82, neste ato representado pelo Gestor do Poder Executivo o Sr. **ANDRE PAULO ALVES GOMES**, brasileiro, casado, agente público, inscrito no CPF/MF sob o nº 633.55.161-49, portador da Cédula de Identidade nº 2.150.020 2ª Via, órgão expedidor SSP/GO, residente e domiciliada na cidade de Uruaçu, Estado de Goiás, doravante denominado CONTRATANTE, e do outro lado, na condição de CONTRATADA e a pessoa física: **JEOVAN ALVES FEITOSA**, brasileiro, casado, empresário, pessoa física de direito privado, inscrito no CPF/MF sob o nº 323.725.071-68, portador da Cédula de Identidade nº 1.518.568, expedida pela SSP/GO, residente e domiciliado na cidade de Uruaçu-GO, tendo em vista o que consta no Processo Administrativo nº 01486/2025 e em observância às disposições da [Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021](#), e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente da Inexigibilidade de Licitação nº 016/2025, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

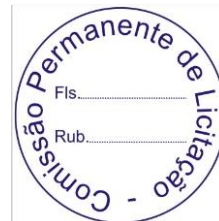
**FUNDAMENTO DO CONTRATO:** Este contrato decorre do Processo Administrativo nº 01486/2025, sendo autorizado por decisão em 31 de janeiro de 2025, proferida nos referidos autos, fundamentado em inexigibilidade de licitação, na forma do disposto no Artigo 74, V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e na Lei Federal nº 8.245/1991 e suas alterações posteriores, mediante as seguintes cláusulas e condições:

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO**

1.1. Locação de um imóvel situado à Av. Transbrasiliana, nº 123-A2, Qd. 45, Setor NW, Uruaçu – Goiás, destinados as instalações dos arquivos do Controle Interno do Município de Uruaçu, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.



**ESTADO DE GOIÁS**  
**Município De Uruaçu**  
Tel.: (62)3357-4100 / 3357-4143  
CNPJ 01.219.807/0001-82



| Item | Descrição                                                                                                                                                                           | Unid. | Quant. | P. Unit.  | P. Total   |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|-----------|------------|
| 01   | Locação de um imóvel situado à Av. Transbrasiliana, nº 123-A2, Qd. 45, Setor NW, Uruaçu – Goiás, destinados as instalações dos arquivos do Controle Interno do Município de Uruaçu. | MÊS   | 12     | 10.000,00 | 120.000,00 |

1.2. O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses, contados de sua assinatura, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133/2021.

1.3. Vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

- a) O Termo de Referência;
- b) A Autorização de Contratação Direta;
- c) A Proposta do contratado; e
- d) Eventuais anexos dos documentos supracitados.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR.**

2.1. O **LOCADOR** obriga-se a:

2.1.2. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;

2.1.3. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;

2.1.4. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

2.1.5. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

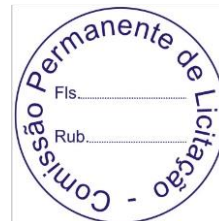
2.1.6. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

2.1.7. Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;

2.1.8. Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de



**ESTADO DE GOIÁS**  
**Município De Uruaçu**  
Tel.: (62)3357-4100 / 3357-4143  
CNPJ 01.219.807/0001-82



seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc;

2.1.9. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

2.1.10. Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel, ante o disposto no art. 8º, §3º, do Decreto-Lei nº 195/67;

2.1.11. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

2.1.12. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, se houver, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:

obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;  
a - pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

b - indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

c - instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

d - despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

e - constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

2.1.13. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (ar-condicionado, combate a incêndio, hidráulico, elétrica e outros porventura existentes);

2.1.14. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;

2.1.15. Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;

2.1.16. Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

2.1.17. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, se for o caso;

2.1.18. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO.**



**ESTADO DE GOIÁS**  
**Município De Uruaçu**  
Tel.: (62)3357-4100 / 3357-4143  
CNPJ 01.219.807/0001-82



**3.1 O LOCATÁRIO** obriga-se a:

3.1.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;

3.1.2 Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

3.1.3 Realizar, junto com o LOCADOR a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar no Termo de Vistoria fornecido pelo LOCADOR os eventuais defeitos existentes;

3.1.4 Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;

3.1.5 Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal. Alternativamente, poderá repassar ao Locador, desde que aceito por este, a importância correspondente ao orçamento elaborado pelo setor técnico da Administração, para fazer face aos reparos e reformas ali especificadas;

3.1.6 Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

3.1.7 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

3.1.8 Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

3.1.9 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

3.1.10 Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

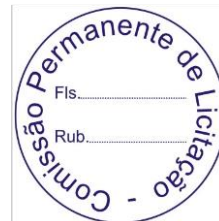
3.1.11 Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

3.1.12 Pagar as despesas ordinárias de condomínio, se existentes, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo:

- a. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;



**ESTADO DE GOIÁS**  
**Município De Uruaçu**  
Tel.: (62)3357-4100 / 3357-4143  
CNPJ 01.219.807/0001-82



- b.** consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- c.** limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- d.** manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- e.** manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- f.** manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- g.** pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h.** rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- i.** reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

3.1.13 Pagar as despesas de telefone, energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto;

3.1.14 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição (artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991);

3.1.15 Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se existentes.

#### **CLÁUSULA QUARTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

4.1 O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento do LOCADOR, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato;

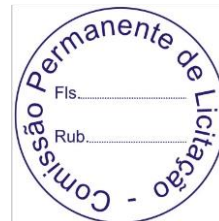
4.1.1 As benfeitorias necessárias que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo LOCADOR;

4.2 As benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;

4.2.1 Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do LOCADOR, é facultado ao LOCATÁRIO a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;



**ESTADO DE GOIÁS**  
**Município De Uruaçu**  
Tel.: (62)3357-4100 / 3357-4143  
CNPJ 01.219.807/0001-82



4.2.2 As benfeitorias úteis não autorizadas pelo LOCADOR poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

4.3 As benfeitorias voluptuárias serão indenizáveis caso haja prévia concordância do LOCADOR;

4.3.1 Caso não haja concordância da indenização, poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

4.4 O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.

4.5 Caso as modificações ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO venham a causar algum dano ao imóvel durante o período de locação, este dano deve ser sanado às expensas do LOCATÁRIO.

4.6. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

#### **CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO, PRORROGAÇÃO E RESTITUIÇÃO**

5.1. O prazo de vigência da contratação será de 12 (doze) meses, contados de sua assinatura nos termos do art. 105 da Lei nº 14.133 de 2021 e do art. 3º da Lei nº 8.245/91.

5.2. O prazo de vigência poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes e mediante Termo Aditivo, nos termos do art. 107 da Lei nº 14.133/2021.

5.3. A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz os interesses estatais, da compatibilidade do valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura do termo aditivo.

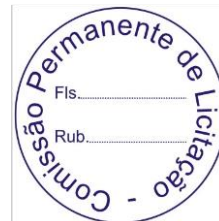
5.4. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

#### **CLÁUSULA SEXTA – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO**

6.1. O MUNICÍPIO pagará ao LOCADOR o aluguel mensal no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), perfazendo o valor global de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais).



**ESTADO DE GOIÁS**  
**Município De Uruaçu**  
Tel.: (62)3357-4100 / 3357-4143  
**CNPJ 01.219.807/0001-82**



6.2. O pagamento será efetuado, no prazo máximo de até trinta dias úteis, após o mês de referência;

6.2.1. Os valores das faturas não quitadas na data de seus respectivos vencimentos, serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice IPCA de correção monetária, desde que solicitado pelo LOCADOR mediante comunicação escrita à Administração, constituindo-se por este ato a mora.

6.3. As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data da efetiva ocupação do imóvel.

6.4. O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa, pagando LOCADOR e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso o LOCATÁRIO a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

6.5. Quando do pagamento ao LOCADOR, será efetuada eventual retenção tributária prevista na legislação aplicável.

6.6. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada no contrato.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – DO REAJUSTE**

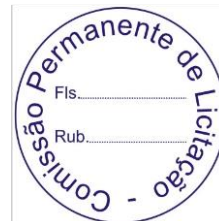
7.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano contados da data de apresentação da proposta.

7.2. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice de Preços para o Consumidor Amplo – **IPCA**, medido mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (sugestão), desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de apresentação da proposta, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

7.3. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceitará



**ESTADO DE GOIÁS**  
**Município De Uruaçu**  
Tel.: (62)3357-4100 / 3357-4143  
CNPJ 01.219.807/0001-82



negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o imóvel.

7.4. Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, na pactuação do termo aditivo, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

7.5. O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

#### **CLÁUSULA OITAVA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.**

*8.1 As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral do Município deste exercício, na seguinte dotação: 04.121.0052.2.416.3.3.90.36 – Manutenção da Secretaria de Finanças e Administração.*

#### **CLÁUSULA NONA – DA FISCALIZAÇÃO**

9.1 A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Administração, a ser nomeado mediante Portaria, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

9.2. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade do LOCATÁRIO ou de seus agentes e prepostos.

9.3. O fiscal do contrato anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

9.4. A gestão e fiscalização do contrato seguirão as disposições da Lei n. 14.133/21 e os atos normativos regulamentares correspondentes.

9.5. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

9. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.



ESTADO DE GOIÁS  
Município De Uruaçu  
Tel.: (62)3357-4100 / 3357-4143  
CNPJ 01.219.807/0001-82



## CLÁUSULA DÉCIMA – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

10.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantidos o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal e nos moldes da Lei 14.133/2021, às penalidades de:

a. **Advertência** em razão do descumprimento, de pequena relevância, de obrigação legal ou infração à lei, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave ou inexecução parcial de obrigação contratual principal ou acessória de pequena relevância, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave;

b. **Multa:**

b.1. Moratória de 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30 (trinta) dias;

b.2. Compensatória: entre 20% (vinte por cento) até 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução parcial ou total do objeto;

b.2.2. considera-se inexecução total do contrato o atraso superior a 30 (trinta) dias no cumprimento do prazo estabelecido no contrato ou entre as partes;

b.2.3. A multa poderá ser descontada de pagamento eventualmente devido pela contratante decorrente de outros contratos firmados com a administração pública municipal.

b.2.4. A aplicação de multa moratória não impedirá que a administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato cumulada de outras sanções previstas na Lei federal nº 14.133, de 2021

c. **Impedimento de licitar e contratar**, pelo prazo de até três anos, a ser aplicada quando não se justificar a imposição de outra mais grave, àquele que:

I. Der causa à inexecução parcial do contrato, que supere a gravidade daquela prevista no inciso I do art. 155 da Lei federal nº 14.133/21, ou que cause grave dano à administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

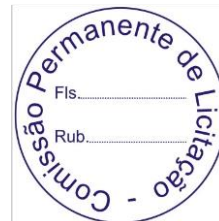
II. Der causa à inexecução total do contrato;

III. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

IV. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado.



**ESTADO DE GOIÁS**  
**Município De Uruaçu**  
Tel.: (62)3357-4100 / 3357-4143  
CNPJ 01.219.807/0001-82



d. **Declaração de inidoneidade** para licitar ou contratar com a Administração Pública, no caso de:

- I. o LOCADOR apresentar declaração ou documentação falsa para a celebração do contrato ou em sua execução;
- II. o LOCADOR fraudar a ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- III. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- IV. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do contrato;
- V. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal n. 12.846/2013

10.1.1. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

10.1.2. Na aplicação das sanções serão considerados:

- I- a natureza e a gravidade da infração cometida;
- II- as peculiaridades do caso concreto;
- III- as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- IV- os danos que dela provierem para a Administração Pública;

10.2 A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021.

10.3. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.

10.4. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – MEDIDAS ACAUTELADORAS**

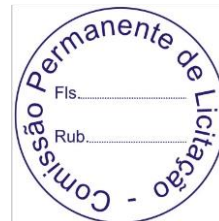
11.1 Consoante o artigo 45 da Lei nº 9.784, de 1999, a Administração Pública poderá, sem a prévia manifestação do interessado, motivadamente, adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, em caso de risco iminente, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.

### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO**

12.1. Este contrato poderá ser alterado, mediante Termo Aditivo, para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina e para os casos previstos neste instrumento, sendo assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste.



**ESTADO DE GOIÁS**  
**Município De Uruaçu**  
Tel.: (62)3357-4100 / 3357-4143  
**CNPJ 01.219.807/0001-82**



12.1.1. O prazo para resposta a pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro é de 15 (quinze) dias úteis, contados do protocolo.

12.2. Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa do LOCATÁRIO e o imóvel ainda servir para o fim a que se disponha, a este caberá pedir redução proporcional do valor da locação;

12.3. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal n. 8.245/1991)

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL.**

13.1 O LOCATÁRIO, no seu lícito interesse, poderá extinguir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

13.1.1. A extinção por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao LOCATÁRIO, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

13.2. Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 137 da Lei nº 14.133/2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

13.3. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior etc., o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

13.4. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

13.5. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

13.5.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

13.5.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

13.5.3. Indenizações e multas.

### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA PUBLICAÇÃO**

14.1. Caberá ao LOCATÁRIO providenciar, por sua conta, a publicação resumida do Contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), que é condição indispensável para a sua eficácia, conforme preceitua o art. 94 da Lei nº 14.133/2021.



**ESTADO DE GOIÁS**  
**Município De Uruaçu**  
Tel.: (62)3357-4100 / 3357-4143  
CNPJ 01.219.807/0001-82



## **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

15.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pelo LOCATÁRIO, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais atos normativos correlatos, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

15.2 Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245/1991, ficando desde já autorizada a averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO FORO**

16.1 Fica eleito o foro do Município de Uruaçu-GO, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha se tornar, para dirimir quaisquer questões que possam advir do presente Contrato.

E assim, por estarem assim justas e acordadas, após lido e achado conforme, as partes assinam o presente instrumento, em 03 (três) vias de igual teor e forma para um só efeito legal, na presença das testemunhas abaixo nominadas.

**Gabinete do Gestor do Poder Executivo da Prefeitura Municipal de Uruaçu**, Estado de Goiás, aos 31 dias do mês de janeiro do ano de 2025.

**ANDRE PAULO ALVES GOMES**  
Gestor das Contas do Executivo

**JEOVAN ALVES FEITOSA**  
CPF/MF nº 323.725.071-68  
Locador

**Testemunhas:**

1ª \_\_\_\_\_  
CPF: \_\_\_\_\_

2ª \_\_\_\_\_  
CPF: \_\_\_\_\_